



穴吹コミュニティの

## 「管理まるわかり」読本



どことなく複雑で、難解な印象がある「マンション管理」に関する用語。  
そんな、快適なマンションライフを送るために  
大切なキーワードを、わかりやすい解説とともに  
まとめました。ご入居者様はもちろん管理組合の方々にも、便利にお使いいただけます。

マンション管理についてのお問い合わせは

**24時間365日お客様総合相談室**  
**穴吹コンタクトセンター**

フリーダイヤル

365日 サービス

 **0120-365-384**

※ 穴吹コンタクトセンターでは、お問合せ・ご相談いただいた内容の正確な把握、並びに対応品質向上のため、通話内容を録音・記録させていただいております。予めご了承ください。

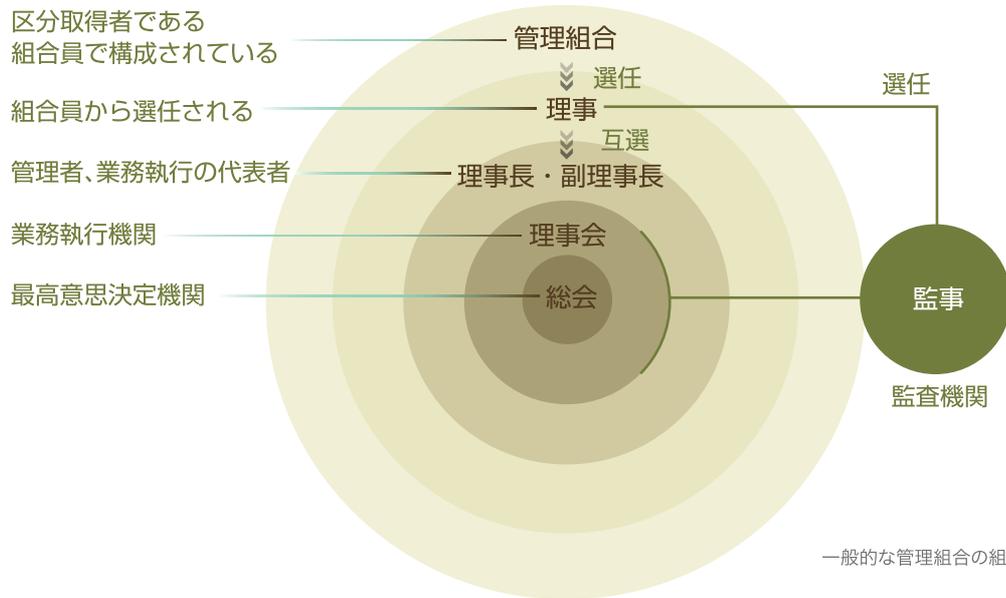
※ ただし、土日祝日、及び平日17:30以降のご相談については、翌日営業日の対応とさせていただきます。予めご了承ください。

まずは  
お気軽に  
ご相談下さい。



# 管理組合について

管理組合は、マンションの管理業務を執行するための機関です。最高意思決定機関である総会と業務を執行する理事会によって運営され、理事長、副理事長、複数の理事、監事、そして組合員(区分所有者)で構成されています。



一般的な管理組合の組織図

## 共有財産を守る管理組合

区分所有法では、「すべての分譲マンションは、区分所有者全員によって建物並びにその敷地および附属施設の管理を行うための団体（管理組合）を構成すること」を義務づけています。分譲マンションの場合、管理組合は、売主から買主に最初の1戸の所有権が移ったときに発足します。



## 管理組合からの脱会はできません

区分所有者は、所有権の発生とともに組合員となり、区分所有者である限り、決して管理組合から脱会することはできません。組合員としての資格を失うのは、マンションを売却するなどして所有権を失ったときだけに限られます。その場合、新しい区分所有者が、前の区分所有者の権利と義務を引き継ぐことになります。管理費を滞納したまま所有権移転した場合にはその義務も引き継ぎます。



## 重要事項の意思決定は総会で

重要事項とは、予算や決算、管理規約の改正、役員選出、活動報告、事業計画、大規模修繕工事などです。総会は通常、年に1回開催され、このほか、必要に応じて臨時総会が招集されます。議事は管理規約に別段の定めがない限り、出席組合員の過半数の賛成で決めることができます。しかし、特に重要な議案の場合は、特別決議で決めなければなりません。



## 議決権は、1戸1議決権

ファミリータイプのマンションの場合、総会での決議に関する議決権は、「1戸1議決権」が一般的です。総会は議決権総数の半数にあたる組合員が出席すれば成立し、通常、議事は出席組合員の議決権の過半数の賛成で決められます。



## 管理規約について

管理規約は「マンションの憲法」とも言われ、マンションというひとつの共同社会をルールによって、より良い生活の場としようとするものです。また、マンションという財産を保全するためのルールでもあり、管理組合の組織、運営、議決方法、義務違反者に対する処置などが書かれています。

### 管理規約で定める事項

共有持分割合や議決権の割合など区分所有者間の法律関係、管理者の選任・権限や管理組合の運営などの管理組合の業務処理方法、共用部分の使用法や専有部分の使用制限などの区分所有者間の利害関係の調整、有害行為の差し止めや損害賠償などの義務違反者に対する措置といった事項があります。



### 管理規約はマンションにあわせてみんなで作る

管理規約は、区分所有法にもとづき、それぞれの管理組合が作成します。新築のマンションでは、ご入居と同時にスムーズな管理を行えるように、あらかじめ管理会社が標準的な内容を盛り込んだ管理規約をご用意しています。一度決めた管理規約でも、実際の生活にそぐわない事項が出てきた場合は管理組合総会で区分所有者数と議決権数の各4分の3以上の賛成があれば改正することができます。



## 使用細則について

管理規約が管理組合の運営などを主な内容とするマンションの“憲法”とすれば、使用細則はトラブルを未然に防止し、安全で快適なマンションライフを確保するための“ルールブック”です。集会室やゴミ置き場など共用施設の使い方、ペットの問題、洗濯物を干す場所といった事柄は、マンションの立地、構造や設備によって、また、居住者のライフスタイルによっても違いがあります。それだけにマナーやルールの問題は、ひとり一人のモラルや常識に負うところが大きいといえます。



# 専有部分と 共用部分について

マンションは専有部分と共用部分から成り立っていて、専有部分は居住者、共用部分は管理組合と、それぞれで責任の所在が異なります。また、共用部分でも特定の居住者が使用する専用使用部分というエリアも存在します。

## 専有部分

専有部分とは、床、壁、天井、扉などによってほかの部分から遮断されていること、および独立した住居、その他の用途に使われることが必要です。区分所有法では原則として、界壁や床スラブで囲まれた空間の内側だけを専有部分として、界壁などそのものは共用部分と定めています。



## 共用部分

マンション内の専有部分を除いたすべての建物部分を共用部分といいます。共用部分は、区分所有者全員で共有しています。例えばマンションのエントランス、エレベーターはもちろん建物の構造部分にあたる壁、床、天井、柱なども共用部分です。



## 専用使用部分

共用部分のうち特定の居住者が使用する部分を専用使用部分といいます。これらはバルコニー、玄関扉、窓などがあります。この部分の管理と補修は、そこを使用している所有者が行うことになっています。例えば、窓ガラスが割れた場合は、原則としてその部屋の区分所有者の負担で修理や取り替えを行います。



# 管理費と 修繕積立金について

管理費は日常的な管理に対して発生する費用、修繕積立金は共有部分の計画的な修繕に対する費用として積み立てるものです。修繕積立金は、通常の管理費とは区別して経理されるべきもので、管理費に流用してはならないと定められています。

## 管理費

快適な暮らしと資産価値を保つためには、掃除や点検をはじめとするさまざまな業務を管理組合が中心となって行う必要があります。こうした仕事を行うための基本的な財源が管理費です。管理費は日常の管理を行うための費用として、次のような用途に使用します。

### 管理費の主な内容

-  **管理委託費** 管理会社へ委託する事務管理業務、管理員業務、清掃業務、設備管理業務、非常通報業務などの費用
-  **共用火災保険料** 共用部分などの火災保険やその他損害保険の費用
-  **共用水光熱費** 共用部分などの水道、電気、ガスなどの費用
-  **小修理消耗品費** 共用部分などの小修理、電球などの取り替え費用
-  **植栽管理** 共用部分などの植栽の剪定、施肥などの費用
-  **その他** 管理費などの口座振替費用、管理組合の運営費、予備費、その他にも、浄化槽や機械式駐車場があればその維持費用などがあります。

## 修繕積立金・修繕積立基金

共用部分の定期的、計画的な大規模修繕を目的として、毎月の管理費とともに管理組合で徴収しているのが修繕積立金です。また、お引渡し前に徴収しているのが修繕積立基金です。修繕積立金・修繕積立基金は次のような用途に使用するために積み立てます。また、修繕積立金・修繕積立基金の運用として、みなさまのマンションは積立マンション総合保険（共用部分のみ担保）などに加入します。



### 積立金の主な用途

- 01 共用部分などの定期的・計画的な修繕に必要な費用
- 02 共用部分などに不測の事故やその他特別の事由によって発生する修繕に必要な費用
- 03 敷地や共用部分などの変更または処分に必要な費用
- 04 近隣のテレビ受信障害対策用施設の取替などに要する費用
- 05 その他敷地や共用部分などの管理上、区分所有者全体の利益のために特別に必要な費用

## 長期修繕計画について

鉄筋コンクリート造りの頑丈なマンションでも、年数の経過とともに老朽化・劣化が進んでいきます。そこで、適切な時期に適切な方法で修繕を行う必要があります。傷みがひどくなる前に計画的な修繕を行う事が、建物や設備の寿命を延ばすことにつながります。専有部分を囲んでいる外壁・スラブ(床コンクリート)・柱・梁や全体の配管や電線及び電気・設備機器は共用部分であり区分所有者全員の共有財産です。みなさんの責任で維持管理し、修繕を行う必要があります。そのために、10年、20年、30年先を予測し、その対策を立ててそれぞれのマンションに合った長期修繕計画も建物の維持管理には欠かせません。立地条件や物価の変動により修繕項目・周期や工事金額の見直しを定期的に行い、その物件にあった修繕計画表を作成することが大切です。



column



大規模修繕工事をご検討のお客様へ

マンションの大規模な修繕工事には、事前の綿密な計画が不可欠です。豊富な経験とノウハウをもつ穴吹コミュニティなら、お客様に最適なプランをすぐにご提案。物件の概要をお伝えいただければ、専任のスタッフが追ってご連絡いたします。

お見積もりのご依頼にも迅速に対応。まずはお気軽にお問い合わせください。→ ☎ 0120-365-384

マンション管理についてのお問い合わせは

24時間365日お客様総合相談室  
穴吹コンタクトセンター

フリーダイヤル



0120-365-384

365日

サービス

※ 穴吹コンタクトセンターでは、お問合せ・ご相談いただいた内容の正確な把握、並びに対応品質向上のため、通話内容を録音・記録させていただいております。予めご了承ください。

※ ただし、土日祝日、及び平日17:30以降のご相談については、翌日営業日の対応とさせていただきます。予めご了承ください。

まずは  
お気軽に  
ご相談下さい。

